



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007706-90.2024.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO MONTE BIANCO, é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento estendido, por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencida a Relatora sorteada e a 2ª Juíza, Acórdão com 3º Juiz. Declara voto a Relatora sorteada.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SÁ DUARTE, vencedor, ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI, vencida, LUIZ EURICO (Presidente), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1007706-90.2024.8.26.0223

COMARCA: GUARUJÁ

APELANTE: CONDOMINIO EDIFÍCIO MONTE BIANCO

APELADO: BANCO DO BRASIL S. A.

VOTO Nº 54.595

DESPESAS DE CONDOMINIO – Cobrança - Arguição de ilegitimidade passiva do credor fiduciário acolhida – Decisão que comporta modificação – Abuso do direito por parte do credor fiduciário, dada sua inércia em recuperar a posse do imóvel, o que podia ter feito desde 60 dias da consolidação da propriedade, sem demonstração de qualquer providência nesse sentido – Situação que traz prejuízo à massa condominial – Mitigação da regra prevista no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9514/97, com a redação da Lei 10.931/04) – Apelação provida.

Adoto aqui o relatório já lançado nos autos pela ínclita Relatora sorteada, do seguinte teor:

“Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença (fls. 125/129), cujo relatório se adota, que, nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais, extinguiu o feito, sem apreciação do mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, em razão da ilegitimidade do réu para figurar no polo passivo da relação jurídica processual.

Inconformado, apela o autor. Defende, em síntese, a necessidade de reforma da sentença. Argumenta que a Instituição Bancária, credora fiduciária, é parte legítima para figurar no polo passivo. Destaca que já

houve a consolidação do imóvel em favor do Banco, razão pela qual se tornou proprietária do bem. Diz que o fato de ser proprietária e, também, a dívida propter rem, autorizam que a cobrança seja feita em face da instituição bancária. Aduz que não cabe discussão sobre a posse, direta ou indireta, no caso concreto. Discorre sobre o direito de propriedade e obrigações propter rem. Conclui, assim, pela necessidade de reforma da sentença, reconhecendo-se a legitimidade do réu para figurar no polo passivo da relação jurídica processual. Pleiteia, pois, seja dado provimento ao recurso, conforme razões aduzidas (fls. 134/149).

Houve resposta (fls. 156/163)".

É o relatório.

O apelo, com a devida vênia, merece provimento.

Entendo que a sentença deve ser reformada para julgar procedente o pedido inicial.

Não há dúvida de que o credor fiduciário só responde pelo pagamento dos impostos, taxas e rateios condominiais que recaem sobre o imóvel alienado depois de imitado na posse (artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9514/97, com a redação da Lei 10.931/04).

Neste caso, porém, tal regra deve ser mitigada, dado que se depara com abuso de direito por parte do apelado, por isso que não pode ele se amparar no referido dispositivo legal para furtar-se ao pagamento dos rateios condominiais que recaem sobre sua unidade, cuja propriedade consolidou a 18.08.2022, conforme averbação nº 14, na matrícula nº 73065, do Cartório do Registro de Imóveis de Guarujá.

O abuso de direito aqui reconhecido está representado

pela inércia do apelado em recuperar a posse do imóvel, o que podia ter feito desde 60 dias da consolidação da propriedade, na forma do artigo 30, dos mesmos diplomas legais mencionados.

Nada obstante, fundado na obscura alegação de que, a despeito da consolidação da propriedade, a “operação continua ativa”, pretende o apelante, em manifesto prejuízo da massa condominial, simplesmente não pagar os rateios devidos pela unidade que é sua.

O abuso de direito pode afastar a aplicação de determinado dispositivo legal que beneficia a parte quando ela deixa de praticar ato que devia praticar em prazo razoável e não o faz sem justificativa, tal como se dá neste caso. Veja-se que esta ação foi proposta quase dois anos depois da consolidação da propriedade pelo apelado, sem que nesse período se tenha notícia de alguma providência destinada a se imitir na posse, o que lhe é muito cômodo.

Vale dizer, o apelado abusa do direito que já lhe é bastante favorável, em prejuízo do apelante, lucrando com isso, dado que sua unidade é conservada pelos serviços prestados pelo apelante e que devem ser satisfeitos com a arrecadação das cotas condominiais. Tal situação não pode receber o beneplácito do Judiciário, dado que tipificado verdadeiro ato ilícito, tal como disposto no artigo 187, do Código Civil.

Em precedente que pode ser aplicado aqui julgado pelo STJ, depara-se com situação em que o abuso de direito afasta a aplicação da Lei que favorece o abusador. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. QUITAÇÃO DO DÉBITO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI N. 70/1966. PROTEÇÃO DO DEVEDOR. ABUSO DE DIREITO. EXERCÍCIO EM MANIFESTO DESCOMPASSO COM A

FINALIDADE.

1. É possível a quitação de débito decorrente de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997), após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Precedentes.

2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.

3. A garantia do direito de quitação do débito antes da assinatura do auto de arrematação protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa - recebimento do débito contratado.

4. Todavia, caracterizada a utilização abusiva do direito, diante da utilização da inadimplência contratual de forma consciente para ao final cumprir o contrato por forma diversa daquela contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante e do terceiro de boa-fé, que arrematou o imóvel, afasta-se a incidência dos dispositivos legais mencionados.

5. A propositura de ação de consignação, sem prévia recusa do recebimento, inviabilizou o oportuno conhecimento da pretensão de pagamento pelo credor, ensejando o prosseguimento da alienação do imóvel ao arrematante de boa-fé.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.518.085/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/5/2015, DJe de 20/5/2015.)

Isto posto, voto pelo provimento da apelação para julgar procedente o pedido inicial, carreando ao apelado o pagamento das despesas do processo e honorários advocatícios fixados em 15% da condenação.

SÁ DUARTE
Relator Designado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº34922

Apelação Cível nº 1007706-90.2024.8.26.0223

Comarca: Guarujá

Apelante: Condomínio Edifício Monte Bianco

Apelado: Banco do Brasil S/A

Juiz prolator da sentença: Ricardo Fernandes Pimenta Justo

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Embora voto vencido, reproduzo, para o entendimento do meu posicionamento, o relatório que apresentei, inclusive.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença (fls. 125/129), cujo relatório se adota, que, nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais, extinguiu o feito, sem apreciação do mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, em razão da ilegitimidade do réu para figurar no polo passivo da relação jurídica processual.

Inconformado, apela o autor. Defende, em síntese, a necessidade de reforma da sentença. Argumenta que a Instituição Bancária, credora fiduciária, é parte legítima para figurar no polo passivo. Destaca que já houve a consolidação do imóvel em favor do Banco, razão pela qual se tornou proprietária do bem. Diz que o fato de ser proprietária e, também, a dívida propter rem, autorizam que a cobrança seja feita em face da instituição bancária. Aduz que não cabe discussão sobre a posse, direta ou indireta, no caso concreto. Discorre sobre o direito de propriedade e obrigações propter rem. Conclui, assim, pela necessidade de reforma da sentença, reconhecendo-se a legitimidade do réu para figurar no polo passivo da relação jurídica processual. Pleiteia, pois, seja dado provimento ao recurso, conforme razões aduzidas (fls. 134/149).

Houve resposta (fls. 156/163).

É o relatório.

O recurso interposto não comporta provimento.

Com efeito, era mesmo de ser reconhecida a ilegitimidade do réu, ora apelado, para figurar no polo passivo da relação jurídica processual.

Nos moldes do que assevera abalizada doutrina, “*as condições da ação, no Código de Processo Civil, resumem-se à legitimidade de parte e ao interesse de agir. A primeira traduz-se pela pertinência subjetiva para compor um dos polos da relação jurídica processual. O segundo resolve-se pela somatória entre adequação, necessidade e utilidade do provimento jurisdicional buscado.*” (grifei) (OLIVEIRA, Swarai Cervone de; In SANTOS, Silas Silva et al coordenadores. Comentários ao Código de Processo Civil: perspectivas da Magistratura. 2º Ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2020). E, no caso dos autos, a pertinência subjetiva do réu, ora apelado, para compor o polo passivo da relação jurídica processual não restou devidamente demonstrada.

É o que se extrai não só da regra do artigo 1.368-B, parágrafo único do Código Civil: “*O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.*”; mas também da regra do artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/97: “*Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o*

fiduciário vier a ser imitado na posse”.

Efetivamente, tem-se que o autor, ora apelante, não se desincumbiu de demonstrar que o réu, credor fiduciário do bem, foi imitado na posse do bem gerador dos débitos condominiais, circunstância esta que se mostrava essencial à legitimidade para responder pelas referidas despesas.

E, nesse contexto, não pode ser acolhida a tese argumentativa desenvolvida pelo apelante, no sentido de que a certidão da matrícula do imóvel identifica o réu como proprietário do imóvel, pois constata a ocorrência de consolidação da propriedade do imóvel, sobre o qual pende a dívida condominial, o que seria suficiente para legitimar o réu para ocupar o polo passivo da relação jurídica processual.

Realmente, a consolidação da propriedade, por si só, não resulta na legitimidade do credor fiduciário para responder pelas despesas condominiais. Efetivamente, nos moldes do que já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça em caso análogo, além da consolidação da propriedade, é necessária a comprovação da imissão na posse para que aquele passe a ter legitimidade para arcar com tais encargos: “*Dessume-se que, de fato, **a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem.***” (REsp n. 1.731.735/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018).

No mesmo sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

*Embargos à execução. Despesas condominiais. Sentença de procedência e extinção da execução. **Ilegitimidade***

passiva. Consolidação da posse e propriedade averbada em razão de inadimplemento da garantia fiduciária, sem, contudo, imissão da posse do credor fiduciário.

Inteligência dos artigos 27, §8º, Lei 9.541/97 e art. 1368-B, CCivil. Sentença mantida. Apelo improvido. (TJSP; Apelação Cível 1006936-75.2020.8.26.0114; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2021; Data de Registro: 16/02/2021) (realce não original)

APELAÇÃO. Condomínio. Embargos à execução Despesas condominiais. Pretensão executiva em face do credor fiduciário. Sentença de improcedência. Inconformismo do embargante. Responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante até a imissão do credor fiduciário na posse direta do bem.

Literalidade dos art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil e art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/1997. Precedente. Enquanto não imitado na posse do bem não tem legitimidade para figurar na execução. Necessidade da consolidação da propriedade e da imissão na posse. No caso dos autos a consolidação já ocorreu mas o proprietário ainda não foi imitado na posse do bem. Ilegitimidade reconhecida. Sentença reformada para extinguir a execução. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1011930-23.2019.8.26.0037; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2020; Data de Registro: 29/10/2020) (realce não original)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, de todo o exposto, percebe-se que a sentença conferiu correta resolução à crise de direito material levada à apreciação do Estado-Juiz, razão pela deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Negado provimento ao recurso interposto pela autora, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios devidos aos patronos do réu para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, levando-se em conta os critérios do §2º do mesmo dispositivo.

Por tais fundamentos, respeitado o entendimento da douta maioria, pelo meu voto, ***nego provimento ao recurso.***

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora Sorteada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	CARLOS ALBERTO DE SA DUARTE	2A4A1605
6	10	Declarações de Votos	ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI	2A667D39

Para conferir o original acesse o site:
<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1007706-90.2024.8.26.0223 e o código de confirmação da tabela acima.